

Gemeinde Karlsbad – Ortsteil Langensteinbach

Bebauungsplan „Speicherstraße I“ mit örtlichen Bauvorschriften

Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB

Sachstand

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB ist ordnungsgemäß erfolgt. Die vorgebrachten Anregungen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Gemeinde Keltern 29.10.2018	Bezug nehmend auf Ihre E-Mail vom 26.10.2018 und im Zuge der Möglichkeit der Beteiligung des im Betreff genannten Verfahrens, ist die Gemeine Keltern vom Vorhaben nicht tangiert, weshalb wir keine Bedenken anmelden. Von einer weiteren Beteiligung Kelterns können Sie absehen. Für den weiteren Fortgang des Verfahrens wünschen wir gutes Gelingen	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Ver- kehr 31.10.2018	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme.
Unitymedia BW GmbH 01.11.2018	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Kenntnisnahme.
Netze BW GmbH 26.10.2018	Die uns mit Ihrem E-Mail/ Schreiben vom 26. Okt. 2018 zugeschickten Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen.	Kenntnisnahme:

Stromversorgung

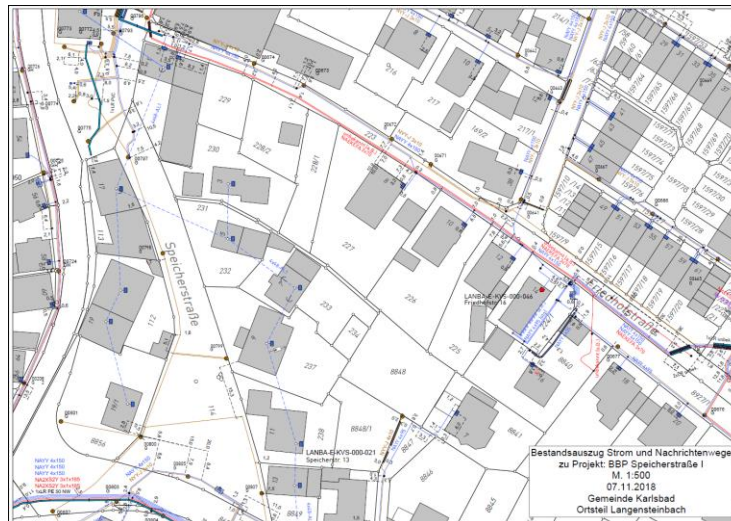
Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen. Weitere Maßnahmen unsererseits sind zurzeit nicht geplant, werden jedoch nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.

Über den Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes für das geplante Bauvorhaben, kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf hierfür bekannt ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen, die Sie den in der Anlage erhaltenen Lageplänen entnehmen können. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen bzw. von Freileitungen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so wären wir dazu bereit; die Kosten würden zu Lasten des Veranlassers gehen.

Aus dem beigefügten Plan (Maßstab 1:500) können Sie die Lage unserer Versorgungsleitungen entnehmen. Wir gehen davon aus, dass unsere Anlagen im Bebauungsplanbereich durch die Baumaßnahmen verändert werden müssen.



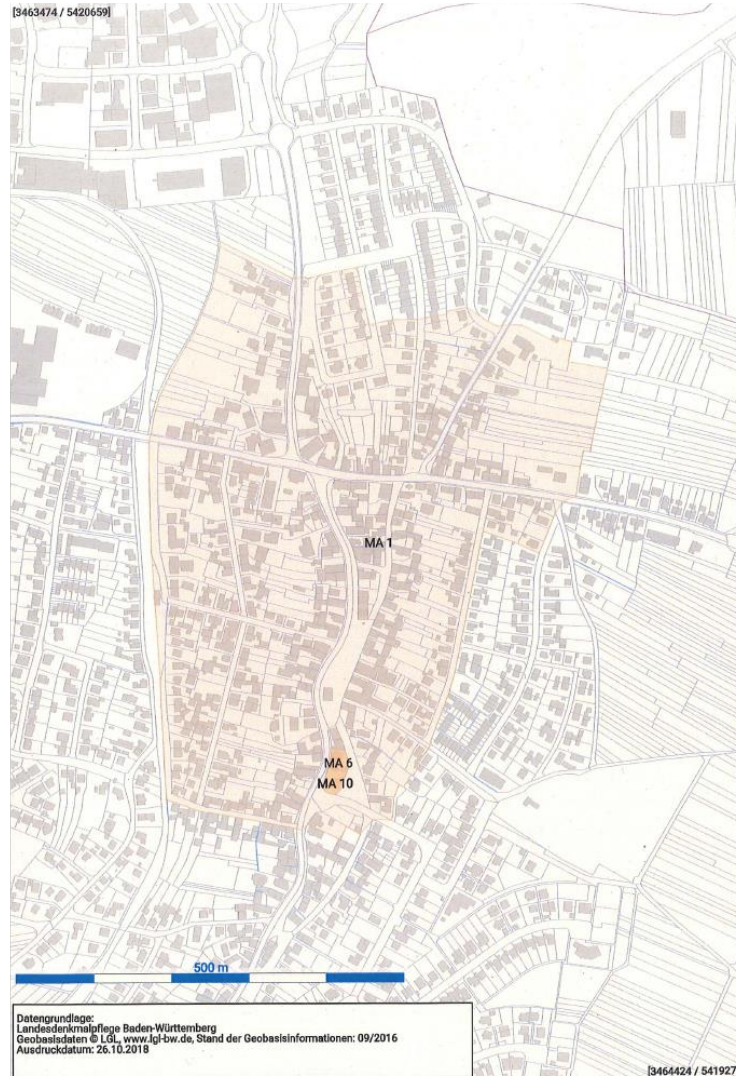
Ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.

Eine Überbauung der im Erdreich verlegten Kabel ist nicht geplant. Die unterirdischen Versorgungsleitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Straßenumbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Eine Umlegung von Kabelleitungen ist nicht vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.

	<p>Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein, den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung, H. Heneka unter der Rufnummer 07243 / 180-368, um alles Erforderliche abzusprechen. Sobald unsere Projektierung abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-386 Fax.(07941)932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen und Beteiligung an diesem Planungsverfahren.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart 09.11.2018</p>	<p>Das Sanierungsgebiet liegt im Bereich des historischen Ortskerns Langensteinbachs (MA 1; Prüffall auf KD nach §2 DSchG). Mit archäologischen Überresten aus früheren siedlungsgeschichtlichen Phasen der Stadt (KD nach §2 DSchG) ist zu rechnen. Im Plangebiet liegen zudem folgende Denkmalflächen (KD nach § 2DSchG): Klosterhof (MA 10) und Zehntscheuer (MA 6). An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Diese ist ggf. mit der Auflage zu versehen (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Ausgenommen davon sind derzeit Bauvorhaben für den Eigenbedarf. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen. In der Regel kann der Grabungsbedarf im Vorfeld mittels archäologischer Sondagen geklärt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die nachrichtlich übernommenen Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, werden entsprechend der Darstellung angepasst und ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>

Für Rückfragen steht Herr Dr. Damminger (folke.damminger@rps.bwl.de) zur Verfügung.



<p>Albtal-Verkehrsgesellschaft mbH 12.11.2018</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplan in Ihrer Gemeinde und teilen Ihnen in Abstimmung mit dem KVV mit, dass wir von den Planungen nicht betroffen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Bürgermeisteramt Straubenhardt 12.11.2018</p>	<p>Hinsichtlich der Entwurfsplanung hat die Gemeinde Straubenhardt keine Bedenken und wünscht für das weitere Verfahren gutes Gelingen!</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Landratsamt Karlsruhe 30.11.2018</p>	<p><u>Stellungnahme Kreisbrandmeister (44.11001)</u> 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Ausreichende Wasserversorgung für Gebäude zur Brandbekämpfung - Grundschutz - Durchführung vom wirksamen Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren.</p> <p><u>1.1 Art der Vorgabe</u> Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³/Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.</p> <p>Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.</p> <p>Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Sicherung der Löschwassermenge ist im Rahmen der weiteren Planung zu regeln.</p> <p>Ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die entsprechenden Regelwerke sind im Rahmen der weiteren Planung zu beachten.</p> <p>Ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die entsprechenden Regelwerke sind im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten.</p>

	<p>1.2 Rechtsgrundlage §§ 3,4, 15- und 33 LBO DVGW Arbeitsblatt W 405 §2 LBOAVO</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung Keine</p> <p><u>Stellungnahme Gesundheitsamt</u> Nach Überprüfung der eingereichten Unterlagen bestehen seitens unseres Amtes aus hygienischer Sicht keine Bedenken, wenn die geltenden Rechtsverordnungen und Normen über Wasser, Abwasser, Emission und Immission eingehalten werden.</p> <p><u>Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Sachgebiete Altlasten/Bodenschutz - Gewässer – Abwasser (Az.: 621.13)</u> Industrieabwasser/AwSV <u>Für den Bereich Mischgebiet:</u> 1. Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden. Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen. 2. Zum 01.08.2017 wurde die VAwS durch die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ersetzt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die geltenden Rechtsverordnungen sind grundsätzlich einzuhalten.</p> <p>Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>
--	--	---

	<p><u>Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Immissionsschutz (Az.: 51.12003)</u> Aus Ziff. 11 geht hervor, dass im vorliegenden Fall auf eine separate Berechnung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm verzichtet werden kann, da im Zuge der Lärmaktionsplanung der Gemeinde Karlsbad aktuell schalltechnische Berechnungen durchgeführt wurden, die auch Aussagen zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans treffen. Demzufolge wurde die Verkehrslärmproblematik einer näheren Betrachtung unterzogen. Die Beurteilung des Verkehrslärms liegt nicht in unserer Kompetenz. Lärmverursachende Betriebe sind uns im Plangebiet nicht bekannt.</p> <p><u>Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Naturschutz-</u> Die untere Naturschutzbehörde hat im Grundsatz keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Die vorgenommene artenschutzrechtliche Einschätzung ist allerdings nicht ausreichend: Bereits im Bauleitplanverfahren muss der Planungsträger die Verbotstatbestände des Artenschutzes beachten und prüfen, ob rechtliche Hindernisse der Umsetzung der Planung entgegenstehen. Andernfalls könnte der Bauleitplan nicht vollzugsfähig sein. Es ist daher nicht ausreichend, auf evtl. zukünftige Bau- bzw. Abbruchvorhaben zu verweisen, für die der Bauherr die Verantwortung trägt. Denn der Bebauungsplan legt bereits den (maximalen) Rahmen fest, welche Bauvorhaben grundsätzlich bauleitplanerisch zulässig sein sollen. Erforderlich ist daher eine ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung, die konkret feststellt ob und wo Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und eine konkrete Schlussfolgerung trifft, ob Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betroffen sind und wie diese ggf. vermieden oder ausgeglichen werden können. Dabei kann sich der Gutachter auf das bereits ermittelte Konfliktpotential beschränken. Bei einem späteren konkreten Genehmigungsverfahren genügt dann i.d.R. eine Aktualisierung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist ausreichend, um sich die laut Rechtsprechung erforderliche hinreichende Erkenntnisgrundlage zu verschaffen. Es lässt sich zuverlässig abschätzen, dass sich bei der Realisierung des Bebauungsplans Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote verhindern lassen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen. Sie entfalten für den Bebauungsplan mittelbare Wirkung dergestalt, dass es an der Erforderlichkeit fehlt, wenn seiner Verwirklichung unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen (vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 12.10.2010 - 3 S 1873/09 - juris Rn. 51; BVerwG, Beschluss vom 25.8.1997 - 4 NB 12.97 - juris Rn. 12; OVG Rh.-Pf., Urteil vom 2.7.2014 - 8 C 10046/14 - juris Rn. 65). Daher ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.8.1997 - 4 NB 12.97 - juris Rn. 12). Hierzu reicht in der Regel eine bloße „Potenzialabschätzung“ aus (vgl. BayVerfGH, Entscheidung vom 3.12.2013 - Vf. 8-VII-13 - BayVBl. 2014, 237, juris Rn. 35; Lau in Frenz/Müggenborg, BNatSchG, 2. Aufl, § 44 Rn. 53).</p>
--	--	--

	<p><u>Stellungnahme Baurechtsamt</u> 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können <u>1.1 Art der Vorgabe</u> Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet, keine Störfallrelevanz.</p> <p><u>1.2 Rechtsgrundlage</u> § 13a BauGB</p> <p><u>1.3 Möglichkeiten der Überwindung</u> Entfällt</p>	<p>Die planende Gemeinde hat zu prüfen, ob nach den ihr - gegebenenfalls bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans - vorliegenden Erkenntnissen davon auszugehen ist, dass der Vollzug des Plans zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern muss. Dabei ist die Gemeinde nicht verpflichtet, ein lückenloses Arteninventar aufzustellen. Der „wahre“ Zustand der Natur muss nicht ermittelt werden, zumal dieser ständigen Wandlungen unterliegt. Das Nest eines Vogels oder das Quartier einer Fledermaus, die zur Zeit der artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme noch aktuell besetzt waren, können - je nach Artverhalten - zu späteren Zeitpunkten längst verlassen und stattdessen andere geschützte Stätten in Nutzung genommen worden sein. Dies relativiert auch den in Verfahren der vorliegenden Art von den Beteiligten häufig geführten Streit, ob bei einer Bestandsaufnahme ein konkretes Nest oder ein bestimmter Baum erfasst oder übersehen worden ist; jedenfalls bei nicht zwingend auf ein konkretes Nest oder eine bestimmte Baumhöhle fixierten Arten kann es zielführender sein, neben der – nie vollständig möglichen - Erfassung konkret genutzter Schutzstätten das grundsätzliche Habitatpotenzial eines Untersuchungsraums abzuschätzen (vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 18.04.2018 - 5 S 2105/15).</p> <p>Für die geforderte ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung, die konkret feststellt ob und wo Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, besteht keine Verlassung und sie verfehlt den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	---	--

	<p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes Entfällt</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>Allgemein:</u> Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Wir regen an bei Verfahren nach § 13a einen entsprechenden Hinweis/Vormerkung zum Flächennutzungsplan zu nehmen und beim nächsten Änderungs-/Fortschreibungsverfahren mit bekannt zu machen. Somit ist gewährleistet, dass kein 13a-Verfahren bei der nächsten Änderung/Fortschreibung vergessen wird und der FNP immer auf dem neuesten Stand ist.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass auch der Denkmalschutz beim RP am Verfahren beteiligt wird.</p> <p>Beim Altbebauungsplan „Schneidergärten II“, der teilweise durch diesen Bebauungsplan überplant wird, ist die Überplanung in geeigneter Weise darzustellen/zu vermerken.</p> <p><u>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</u> Nr. 2.2: Im Teilbereich 3 sollte der Punkt zur Ermittlung der BZH noch näher konkretisiert werden (bspw. OK-Erschließungsstraße in Straßenmitte, gemessen in Grundstücksmitte)</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Gemäß Stellungnahme des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Punkt 6 der Begründung entsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme: Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart wurde ordnungsgemäß an diesem Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Ein entsprechender Vermerk wird dem Bebauungsplan „Schneidergärten II“ beigefügt. Zusätzlich wird der nachfolgende Vermerk im Satzungstext des Bebauungsplans „Speicherstraße I“ aufgenommen: „Für die von diesem Bebauungsplan betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schneidergärten II“ werden dessen Festsetzungen aufgehoben und durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.“</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt konkretisiert: „Im Teilbereich 3 ist die Bezugshöhe zur Ermittlung der First- und Traufhöhen die Hinterkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Oberkante Straße oder Gehweg), gemessen in Gebäudemitte.“</p>
--	---	---

	<p>Nr. 2.3: Die untergeordneten Dachaufbauten sollten konkretisiert werden (bspw. Länge, Breite, Trauflänge, ...).</p> <p><u>Zu den örtlichen Bauvorschriften:</u> Nr. 1: "untergeordnete Nebengebäude" sollte konkretisiert werden.</p> <p>Das Straßenverkehrsamt, das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung und das Amt für Straßen haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Ausformulierung der Dachaufbauten wird bereits in Punkt 2 der örtlichen Bauvorschriften konkretisiert.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Formulierung wird wie folgt angepasst: „Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen/Carports gelten keine Bauvorschriften zur Dachform.“</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Nachbarschaftsverband Karlsruhe 04.12.2018</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren zum Bebauungsplan „Speicherstraße I“ nach § 13a BauGB. Das ca. 0,89 ha große Plangebiet liegt im Ortskern von Langensteinbach, entlang der Haupt- und Friedhofstraße. Es ist durch zweigeschossige Wohnhäuser mit zum Teil historischer Prägung bebaut. Im inneren Bereich sind großzügige Gartenflächen vorhanden. Mit dem Verfahren soll die städtebauliche Verträglichkeit zukünftiger Planungen im Gebiet gesichert werden. Wie in Kapitel 6 der Begründung beschrieben, wird das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP 2010, 5. Aktualisierung) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) im Westen an der Hauptstraße als bestehende gemischte Baufläche und im Osten als Wohnbaufläche dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die Art der Nutzung im Westen als Mischgebiet und im Osten als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Der Bebauungsplan entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplans und gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Punkt 6 der Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Stadt Karlsruhe 04.12.2018</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren zum Bebauungsplan „Speicherstraße I“ in Karlsbad-Langensteinbach nach § 13a BauGB. Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Stadt Karlsruhe keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Regionalverband Mittlerer Oberrhein 05.12.2018	Für die Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren danken wir Ihnen. Regionalplanerische Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme.
Polizeipräsidium Karlsruhe Führungs- und Einsatzstab 06.12.2018	Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe, FESt Einsatz – SB Verkehr, bestehen zu der aktuellen Fassung des o. a. Bebauungsplans keine Bedenken oder weitere Anregungen.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen 07.12.2018	In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Im innerörtlichen Bereich des Ortsteils Langensteinbach soll eine behutsame Nachverdichtung zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion ermöglicht werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,89 ha. Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung fest.	Kenntnisnahme.

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Bürgerinformationsabend 22.11.2018	Bitte um genauere Erläuterung zu der Bezugshöhe und den damit verbundenen Gebäudehöhen. Ungleichbehandlung der Häuser, die weiter in den Hang gebaut wurden.	Kenntnisnahme: Aufgrund der örtlichen Topografie sind die Bezugshöhen in den Teilbereich 1 und 2 im Vergleich zu Teilbereich 3 unterschiedlich definiert worden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurden die vermessenen Höhenkoten nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Visualisierung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind Systemskizzen der Speicherstraße 5, 9 und 11 angefertigt und der Begründung beigelegt worden, die die bestehende und künftig zulässige Höhenabwicklung zeigt. Zur weiteren Erläuterung werden der Begründung eine Geländeabwicklung mit Bestand und künftiger Planung sowie ein Plan mit den bestehenden Trauf- und Firsthöhen beigelegt. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Ein Bebauungsplan muss ein Regulativ finden. Diese Art der Bezugshöhe ist eine transparente, nachvollziehbare Art und Weise, Gebäudehöhen zu definieren. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die vermessenen Höhenkoten nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

	<p>Bitte um Prüfung der Bezugshöhe.</p> <p>Der Neubau wirkt als dreigeschossige Bebauung mit Dach.</p> <p>Forderung nach einer Reduzierung der geplanten Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,6 reduziert führt zu besserer Regelung der Bebauung.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Bezugshöhen wurden erneut geprüft. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die vermessenen Höhenkoten nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Bauplanungsrechtlich werden im gesamten Plangebiet 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Definition eines Vollgeschosses gemäß LBO lautet wie folgt: Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und - von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen - mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen und oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist. Die nebenstehende Anregung bezieht sich allerdings auf die äußere Wirkung der Neubebauung. Trotz der im planungsrechtlichen Sinne festgesetzten Zweigeschossigkeit (+ Dach) entsteht zusammen mit dem Sockelgeschoss die Wirkung einer dreigeschossigen Bebauung. Dies wird allerdings im örtlichen Zusammenhang und mit Blick auf die topografische Situation des Grundstücks (EG steckt weitgehend im Erdreich) als vertretbar erachtet.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Der Bebauungsplan enthält keine Regelungen zur Geschossflächenzahl, daher gilt für den Bebauungsplan automatisch die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Kombination aus Grundflächenzahl und Trauf- bzw. Firsthöhe reguliert. Mit der nebenstehenden Anregung dürfte aber möglicherweise nicht die Geschossflächenzahl sondern die Grundflächenzahl gemeint sein. Dazu: Um im Teilbereich 2 eine sinnvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung notwendiger Stellplätze zu ermöglichen, bleibt eine Überschrei-</p>
--	---	---

	<p>Wunsch bzgl. größerer Baufenster.</p> <p>Vermutung, dass eine Überschreitung der GFZ von 0,8 in der Speicherstraße Nr. 5 vorliegt.</p> <p>Bitte um Erklärung für die Ausweisung von Grünflächen im Bebauungsplan.</p> <p>Bitte um Erläuterung der Überschreitung der festgesetzten GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 im Teilbereich 2.</p>	<p>tung der Grundflächenzahl von 0,8 mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (notwendige Tiefgaragen und Kellerräume) zulässig.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Baufenster sind z.T. erweitert worden.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Der Bebauungsplan enthält keine Regelungen zur Geschossflächenzahl, daher gilt für den Bebauungsplan automatisch die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Kombination aus Grundflächenzahl und Trauf- bzw. Firsthöhe reguliert. Mit der nebenstehenden Anregung dürfte aber möglicherweise nicht die Geschossflächenzahl sondern die Grundflächenzahl gemeint sein. Dazu: Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Um im Teilbereich 2 eine sinnvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung notwendiger Stellplätzen zu ermöglichen, bleibt eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (notwendige Tiefgaragen und Kellerräume) zulässig. Eine Prüfung der Einhaltung der Regelungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme: Der Bebauungsplan enthält keine Regelungen zu Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Mit der nebenstehenden Anregung sind möglicherweise die nicht überbauten Grundstücksflächen gemeint. Diese sind als Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Diese Regelung beruht auf der gesetzlichen Vorschrift der LBO (§ 9 Abs. 1 LBO), welche besagt, dass an Stellen auf dem Grundstück, die nicht wirtschaftlich genutzt werden, Vegetationsflächen entstehen müssen.</p> <p>Um im Teilbereich 2 eine sinnvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung notwendiger Stellplätzen zu ermöglichen, ist eine</p>
--	---	--

	<p>Keine Unterscheidungen verschiedener Teilbereiche.</p> <p>Erstellung eines 3D-Modells.</p> <p>Der Neubau wirkt als viergeschossige Bebauung mit Dach und entspricht somit dem Vorhaben des abgelehnten Bauantrags.</p> <p>Realisierungsmöglichkeit von 4 Wohneinheiten und 6 Stellplätze ist nicht auf allen Grundstücken gegeben.</p> <p>Keine Notwendigkeit einer Realisierbarkeit von bis zu vier Wohneinheiten; zwei Wohneinheiten sind ausreichend.</p> <p>Beseitigung der Leerstände und der unbebaute Grundstücke anstatt der Nachverdichtung.</p> <p>Bitte um Berücksichtigung des Umgebungsschutzes im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude.</p>	<p>Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (notwendige Tiefgaragen und Kellerräume) zulässig.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Unterscheidung in drei Teilbereiche bleibt aufgrund der abschnittsweise unterschiedlichen Grundstücksvoraussetzungen (Größe, Topografie, Überbauung etc.) erhalten.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Zur besseren Vorstellbarkeit der möglichen Bauoptionen wird eine Geländeabwicklung erstellt.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Ein künftiges Vorhaben auf dem Grundstück Speicherstraße Nr. 5 kann nicht mehr so groß sein, wie im Bauantrag, da das geplante Baufenster deutlich kleiner ist.</p> <p>Die Einschätzung wird geteilt: Der Bebauungsplan stellt die maximale städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Baugebiete dar. Grundstücksbezogen kann es durchaus sein, dass das Maximum aufgrund unterschiedlicher Gegebenheiten (Zufahrt, Topografie, Lage des Baufensters etc.) nicht in jedem Fall ausgenutzt werden kann.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Um dem Ziel der Innenentwicklung nachzukommen, bleibt die Festsetzung von max. 4 Wohneinheiten bestehen. Eine solche Dichte wird für die Ortsmitte der Gemeinde als angemessen erachtet. Eine Reduzierung entspricht weder dem öffentlichen Interesse noch regionalen Vorgaben.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Sowohl die Beseitigung von Gebäude- und Wohnungsleerständen als auch eine angemessene Nachverdichtung (Innenentwicklung) sind wesentliche Entwicklungsziele der Gemeinde.</p> <p>Kenntnisnahme: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart welches keine Bedenken gegenüber</p>
--	--	---

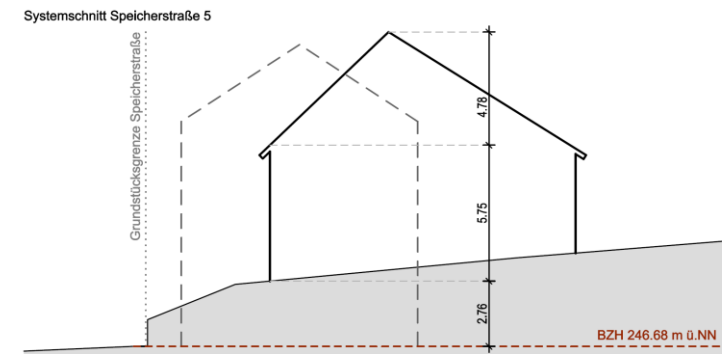
	<p>Bedeutung der Knödellinie zwischen Grundstück Speicherstraße 7 und 9.</p> <p>Bitte um Erläuterung der Orientierung des Baufensters der Speicherstraße 5.</p> <p>Wunsch zur Regulierung von Aufschüttungen und Abgrabungen.</p> <p>Bitte um Erstellung eines Abstandsflächenplans für das Gebiet.</p>	<p>des Bebauungsplans äußerte. Es wurden lediglich Hinweise hervorgebracht, die in dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden.</p> <p>Die Knödellinie bezieht sich auf die Bezugshöhe. Diese liegt beim hinteren Haus höher als beim vorderen Gebäude. Durch die Knödellinie wird lediglich die unterschiedliche Nutzung (Höhenentwicklung) beider Grundstücke innerhalb der Baugrenzen abgegrenzt. Ausgehend von der Bezugshöhe kann eine Traufhöhe von 9,50 m realisiert werden.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Gebäudeausrichtung entlang der Speicherstraße ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll. In der Speicherstraße 5 kann seitlich in das Gebäude eingefahren werden, dann sind Parkplätze im hinteren Bereich bzw. im Keller oder einer Tiefgarage realisierbar.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Bei der Errichtung baulicher Anlagen kann grundsätzlich durch die Baurechtsbehörde verlangt werden, dass gem. § 10 Nr. 2 LBO die Oberfläche des Grundstückes erhalten oder ihre Höhenlage verändert wird, um die Oberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder der Höhe des Nachbargrundstückes anzugleichen. Da es sich hierbei um eine Ermessensfrage handelt, wird folgende Regelung zu Aufschüttungen und Abgrabungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen: „Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbauten Flächen sind nur bis 0,5 m Höhenunterschied gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen im Anschluss an Gebäude sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig, und zwar in einem Umkreis von maximal 4,0 m, gemessen von der Gebäudeaußenwand.“</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Es ist nicht möglich einen Abstandsflächenplan für das gesamte Gebiet zu erstellen, da man nicht genau weiß, wie gebaut wird. Ein Abstandsflächenplan erfolgt immer nur mit dem konkreten Bauvorhaben.</p>
--	---	--

	<p>Keine Zufahrt zu Haus Nr. 5 über die Speicherstraße</p> <p>Umgang mit möglichen Bauschäden bei der Nachbarbebauung im Zuge einer Neubebauung</p> <p>Ablauf der Beteiligung der Behörden an dem Verfahren</p>	<p>Das Grundstück liegt an einer erschlossenen Straße, somit muss auch die Erschließung eines neuen Bauvorhabens über diese Straße erfolgen. Die Bebauung kann nicht auf privaten Dienstbarkeiten beruhen.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Sicherung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme vor Baubeginn kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen.</p> <p>Rund 30 „Träger öffentlicher Belange“ wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben. Darunter andere Gemeinden und unterschiedliche Fachbehörden, auch z.B. hinsichtlich des Denkmalschutzes, Verkehr u.a. Diese gaben Stellungnahmen ab. Die Stellungnahmen müssen ermessensfehlerfrei abgewogen werden. Ein Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung, nur einer Anzeige. Letztendlich entscheidet der Gemeinderat im Zuge der Abwägung über die Berücksichtigung der einzelnen Belange.</p>
<p>Bürger 1 26.11.2018</p>	<p>Als Eigentümer des Grundstückes Flst.-Nr. 232 (Speicherstr. 5) mache ich nachstehende Bedenken und Anregungen geltend.</p> <p>I. Allgemeines</p> <p><u>1. Grund für die Bebauungsplanung</u> Dem Bebauungsplan voraus ging eine Bauvoranfrage zum Neubau eines 6-Familienwohnhauses mit einer GRZ von ca. 0,5. Diese Bebauung wurde sowohl von der Gemeindeverwaltung als auch von einer Mehrheit des Bau- und Planungsausschusses für zulässig bewertet. Erst durch das angestrebte Bürgerbegehren, wobei die Unterschriften mit falschen, überdimensionalen Darstellungen „erschwindelt“ wurden, hat der Gemeinderat zur Vermeidung eines Bürgerentscheides die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Veränderungssperre beschlossen. Die Bauvoranfrage ist beim Verwaltungsgericht anhängig.</p> <p><u>2. Flächennutzungsplan I Bebauungsplan</u> Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP weist für die Speicherstraße im Planbereich eine Mischbaufläche aus.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme: Als vorbereitender Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan, gegenüber dem Bürger keine unmittelbare Auswirkung. Allerdings</p>

	<p>Aufgrund den Regelungen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 17 Abs. 1 ist eine GRZ bis zu 0,6 zulässig, die sogar bei städtebaulichen Gründen überschritten werden darf. Der Bebauungsplan gibt nunmehr eine GRZ von 0,4 vor. Ohne Bebauungsplan wäre somit eine höhere GRZ und somit auch größere Überbauung des Grundstückes zulässig.</p>	<p>bewirkt der Flächennutzungsplan eine Selbstbindung der Gemeinde. Sie ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich an die Darstellungen des Flächennutzungsplans gebunden. Der Bebauungsplan wird demgegenüber als Satzung beschlossen und regelt verbindlich die konkrete Bodennutzung. Er bildet die abschließende rechtsverbindliche Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens. Grundsätzlich gilt für das Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan das Entwicklungsgebot (§ 8 (2) BauGB). Das Gesetz geht damit idealtypisch von einer Stufenfolge der Planung aus, bei der zunächst der Flächennutzungsplan aufgestellt wird und daraus der Bebauungsplan entwickelt wird. In der Planungspraxis wird jedoch vielfach der Bebauungsplan zeitparallel mit der Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet oder geändert (Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB). Wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht, kann ein Bebauungsplan aber auch vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden (Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB). Gemäß § 13a (2) Nr.2 kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Hierbei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Gemäß Aussage des Nachbarschaftsverbands ist dies jedoch im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da sich eine gemischte Baufläche auch in Richtung Wohnnutzung entwickeln kann. Insofern werden die bisherigen Festsetzungen zur Art der Nutzung (Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet) im Bebauungsplan beibehalten.</p> <p>Der Flächennutzungsplan weist keine Baugebiete aus sondern Bauflächen (§ 1 (1) BauNVO). Diesen Bauflächen sind nicht zu verwechseln mit den Baugebieten gemäß § 1 (2) BauNVO. Bei den Bauflächen findet § 17 (1) BauNVO keine Anwendung, da sich dieser Paragraph auf die Baugebietstypen innerhalb eines Bebauungsplans bezieht. Da sich das genannte Grundstück <u>derzeit</u> im unbeplanten Innenbereich befindet, erfolgt die Beurteilung eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB. Demnach muss sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen</p>
--	---	---

	<p>Durch die Begrenzung im Bebauungsplan wird dies erheblich eingeschränkt, was ein enteignungsgleicher Eingriff darstellt und gegebenenfalls durch eine Normenkontrollklage überprüft werden müsste.</p> <p><u>3. Bürgerinformationsabend am 22.11.2018</u> Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Grundstückseigentümer fand ein Bürgerinformationsabend statt. Er soll auch dazu dienen, dass die Eigentümer ihre Interessen für ihr Grundstück vorbringen können. Es hat sich aber gezeigt, dass die Nachbareigentümer ihren Widerstand gegen eine Bebauung des Grundstückes Flst. Nr. 232 fortsetzen in dem weiterhin mit Falschbehauptungen argumentiert wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ „für das Grundstück ist 4-geschossige Bebauung zulässig“ 	<p>und die Erschließung gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in diesem Bereich einem Allgemeinen Wohngebiet. Diese Charakteristik soll auch im Bebauungsplan beibehalten werden, weshalb die Dichtewerte eines Allgemeinen Wohngebiets auch auf die Teilbereiche 2 und 3 des Bebauungsplans (Allg. Wohngebiet) übertragen werden.</p> <p>Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Bebauungsplan bestimmt Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 (1) S. 2 GG. Ihm gegenüber ist deshalb eine Berufung auf die Eigentumsgewährleistung nach Art. 14 (1) S. 1 GG versagt. Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebauliche beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Aufgrund der Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird die bauliche Nutzung nur geringfügig eingeschränkt, sodass diese nicht im Entferntesten einer Enteignung gleich kommt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Einschätzung der Nachbareigentümer wird nicht geteilt: Im Teilbereich 2 ist keine 4-geschossige Bebauung zulässig. Die Bezugshöhe ist als absolute Höhe über Normalnull im zeichneri-</p>
--	---	---

schen Teil festgesetzt und wurde in Anlehnung an die Erschließungsfläche mit Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten getroffen. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der BZH und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut. Die jeweils maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt. Zur Visualisierung der maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen wurde die folgende Systemskizze der Begründung beigefügt, die die künftig zulässige Höhenabwicklung zeigt.



Aus der Skizze geht hervor, dass eine 4-geschossige Bebauung des Grundstücks nicht möglich ist. Zur weiteren Erläuterung werden der Begründung eine Geländeabwicklung mit bestehender und künftiger Planung sowie ein Plan mit den bestehenden Trauf- und Firshöhen beigefügt. Zusätzlich hierzu werden für das gesamte Plangebiet zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Definition eines Vollgeschosses gemäß LBO lautet wie folgt: Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüber liegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Ge-

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ „2 Wohneinheiten (WE) sind ausreichend, obwohl de facto 3 WE (Speicherstr.3) vorhanden sind.“ <p><u>II. Bauvorschriften</u> <u>1. Zeichnerischer Teil</u> Die Speicherstraße als öffentliche Fläche ist unvollständig dargestellt. Es fehlen die Fahrbahneinzeichnungen und die öffentlichen Stellplätze, die einen erheblichen Einfluss auf die Verkehrssicherheit haben. Wobei dieser Teil der Speicherstraße als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt ist, der das Befahren im Schritttempo vorschreibt, welches auch für viele Radfahrer gilt, die diese Tempovorschrift allerdings nicht beachten.</p>	<p>bäudeecken. Keine Vollgeschosse sind Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen und oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.</p> <p>Allerdings können die Gebäude – trotz der o.a. planungsrechtlichen Festsetzungen - aufgrund der Topographie straßenseitig dreigeschossig wirken.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Zur Realisierung einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung wird der Festsetzung von 4 Wohneinheiten je Wohngebäude festgehalten.</p> <p>Ein Bebauungsplan legt die Nutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs fest. Auf die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche mit Gehwegen, Stellplätzen und Fahrbahn ist so wie die Festlegung als verkehrsberuhigter Bereich kann in einem Bebauungsplan verzichtet werden, da die verkehrsrechtliche Anordnung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch die Straßenverkehrsbehörde erfolgt. Des Weiteren ist die Beachtung der Tempovorschrift nicht die Aufgabe eines Bebauungsplans.</p>
--	---	---



2. Baugrenzen

Für das Grundstück Flst.Nr. 232 orientieren sich die vorgegebenen Baugrenzen ausschließlich an der Bauvoranfrage. Mit der Bauvoranfrage soll nur die Zulässigkeit eines Bauvorhabens geklärt werden. Antragsteller ist ein Bauträger, der nicht Eigentümer ist. Sollte die Bauvoranfrage und die weitere Bebauung durch eine Gerichtsentscheidung erfolglos bleiben wird sich der Bauträger von einer Bebauung zurückziehen. Es ist deshalb auch denkbar, dass ein zukünftiger Eigentümer auch die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in Erwägung zieht. Dies wäre durch die derzeitigen Regelungen überhaupt nicht möglich. Das bestehende Wohnhaus ist nicht einmal als Bestand eingezeichnet obwohl ein Abbruch noch nicht beantragt wurde. Die „schematische“ Einzeichnung ist im Übrigen auch noch falsch, da die Einzeichnung „Scheune - Stall“ nicht stimmt, beide sind nicht mehr vorhanden. Die Hälfte dieses ehemaligen Bereiches ist durch eine rechtsverbindliche Baugenehmigung der Wohnbebauung zugeführt, der Rest ist

Der Anregung wird teilweise entsprochen:

Die Gebäudeausrichtung entlang der Speicherstraße ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll. Die Darstellung des Bestandsgebäudes als geplanter Gebäuderückbau wird angepasst. Die Einzeichnung „Scheune – Stall“ ist dem amtlichen Kataster entnommen, wird jedoch redaktionell herausgenommen. Eine Erweiterung des Baufensters ist im Vergleich zur Grundstücksgröße unverhältnismäßig. Zur Sicherung des bestehenden Wohnhauses wurde aber folgende bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Für das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 232 (Speicherstraße Nr.5) gilt:

Zulässig sind:

- Bauliche Erneuerungen des vorhandenen Wohnhauses (Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen).
- Bauliche Änderungen innerhalb des vorhandenen Wohnhauses (z.B. an Grundriss oder Fassade).

Garage. Ich beantrage deshalb die Erweiterung der Baugrenzen auf das bestehende Wohnhaus (siehe Anlage), damit alternativ auch eine Erhaltung möglich ist. Für das bestehende Gebäude müsste dann auch eine BZH festgesetzt werden, die sich am Haus Speicherstr. 7 (etwas geringer) orientieren sollte. Eine Überbauung der gesamten Fläche wird durch die GRZ verhindert.



3. Zufahrtsbeschränkung

Für das Grundstück Flst.Nr. 232 wird in großen Teilen eine Zufahrtsbeschränkung festgelegt (zeichnerischer Teil, schriftliche Festsetzung Nr. 6, Begründung Nr. 13.6). Es ist die einzige Festsetzung im gesamten Planbereich und somit eine Schlechterstellung und Benachteiligung gegenüber allen anderen Grundstücken. Begründet wird sie mit der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrsflusses. Die Verkehrssicherheit wird durch die öffentlichen Stellplätze auf der Westseite der Speicherstraße (siehe oben) erheblich gefährdet. Die dort parkenden Fahrzeuge wechseln im Tagesverlauf mehrmals im Gegensatz zu denkbaren Garagenausfahrten, die in der Regel

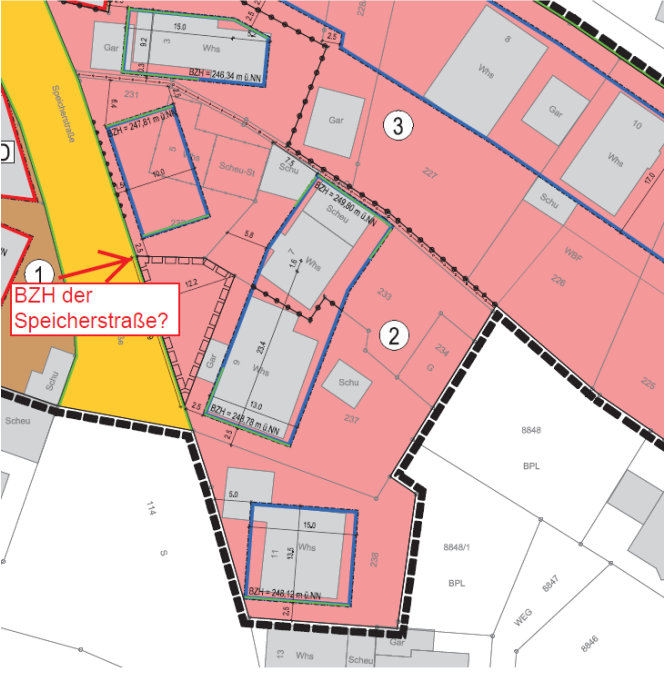
- Bauliche Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses bis zu 15 % der bestehenden Grundfläche.
- Bei Neubebauung nach vollständigem Abbruch des Bestands sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

Der Anregung wird nicht entsprochen:

Eine mögliche Zufahrt über die gesamte Länge des Grundstücks ist nicht erwünscht um z.B. eine unerwünschte Garagenzeile im EG einer Neubebauung zu verhindern. Jedoch bestehen ausreichende Möglichkeiten einer Zu- und Abfahrt im nördlichen und südlichen Grundstücksbereich entlang der Speicherstraße.

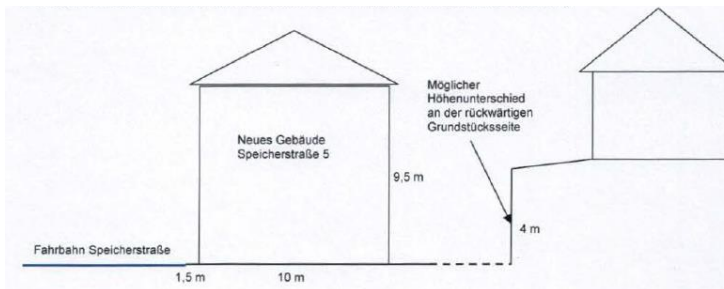
	<p>morgens und abends benutzt werden. Parken auf den öffentlichen Parkplätzen Vans und SUVs ist ein Einblick in die Straße beim Ausparken fast unmöglich.</p> <p>Die vorgesehene Zufahrtsbeschränkung zum Grundstück Fist.Nr. 232 ermöglicht lediglich die Zufahrt von zwei Seiten. Dies bedingt, dass die geforderten Stellplätze nur über eine Tiefgarage geschaffen werden können. Dies sind unwirtschaftliche Kosten und stellen wiederum einen Nachteil gegenüber den anderen Grundstücken dar, die Zufahrten in unbegrenzter Menge über den gesamten Straßenbereich herstellen können. Bei 4 WE wären dies 6 Garagen, die in der Regel 1 - 2 mal am Tag benutzt werden, wobei auf den gegenüberliegenden 10 - 15 öffentlichen Parkplätzen eine Frequentierung pro Parkplatz von mindestens 5 - 6 mal im Tagesverlauf vorliegt. Ich beantrage deshalb die Aufhebung der Zufahrtsbeschränkung.</p> <p><u>4. Wohneinheiten (WE)</u></p> <p>Der Bebauungsplan schränkt die Wohneinheiten auf 4 WE ein. In Baden-Württemberg und in der Region Mittlerer Oberrhein fehlen tausende von Wohnungen. Das Land und der Regionalverband, sowie der Nachbarschaftsverband Karlsruhe fordern deshalb eine Nachverdichtung auch um die Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden. Im Informationsabend hat Architekt Gerhardt darauf hingewiesen, dass 4 WE der unterste Bereich der Nachverdichtung sind. Die Einschränkung der Wohneinheiten hat letztendlich auch keine Auswirkungen auf die städtebauliche Planung und Ortsbildgestaltung. Bei dem vorgegebenen Baufenster und der möglichen Kubatur wäre es ohne weiteres möglich 5 WE zu schaffen (pro Vollgeschoss 2 WE und im DG 1 WE). Ich beantrage deshalb die Festsetzung der Wohneinheiten auf 5 WE.</p> <p><u>5. GRZ unterhalb der Geländeoberfläche</u></p> <p>Im Teilbereich 2 des Bebauungsplans ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zulässig. Diese Regelung sollte trotz der Forderung von einigen Eigentümer nach 0,6 bleiben, da durch eine evtl. erforderliche Tiefgarage mit Fahrgassen oder Garagen im Untergeschoss (KG) ein Großteil der Fläche verplant ist. Für die Nebenräume (Heizung, Installationsraum, Trockenraum) und Kellerräume werden ebenfalls Flächen benötigt. Insgesamt wäre es wünschenswert, wenn annehmbare Regelungen für</p>	<p>Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten hat Auswirkungen hinsichtlich der Verkehrsmengen und der Anzahl herzustellender Stellplätze auf dem privaten Grundstück, aber auch auf die städtebauliche Ordnung insgesamt. Die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten bezieht sich auf gesamte Plangebiet. Würde die Anzahl der Wohneinheiten erhöht werden, könnte das zu unerwünschten Auswirkungen durch zusätzlichen Fahrverkehr und Parkierungsbedarf führen. Die Anzahl von max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude berücksichtigt das berechnete Interesse der Gemeinde an einer angemessenen Innenentwicklung einerseits und verhindert eine nicht ausreichend kontrollierbare Zunahme der baulichen Verdichtung im Baugebiet andererseits.</p> <p>Kenntnisnahme:</p> <p>Zur Ermöglichung einer ausreichenden Zahl der Stellplätze und der Nebenräume, wird an der Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgehalten.</p>
--	---	--

	<p>alle Eigentümer gefunden werden und zwar zum Ziel einer sinnvollen Bebauung und nicht zur Verhinderung.</p>	
<p>Bürger 2 01.12.2018</p>	<p>Im Nachgang zur Infoveranstaltung am 22.11.2018 bei der Entwurf für den Bebauungsplan für das Gebiet Speicherstraße 1 in Karlsbad vorgestellt wurde, haben wir festgestellt, dass ein paar Fragen für uns nicht wirklich geklärt werden konnten. Daher wenden wir uns heute nochmals an Sie mit der Bitte, ob Sie uns diese beantworten könnten.</p> <p>Zum einen haben wir das mit den Bezugshöhen im Teilbereich 2 nicht ganz verstanden.</p> <p>Wie können wir uns das vorstellen? Welche maximale Firsthöhe können denn nun die Gebäude in der Speicherstraße, also Hausnummer 3, 5, 7 .9 und 11 denn tatsächlich haben im Vergleich zum Niveau der Speicherstraße?</p> <p>Könnten Sie uns bitte auch die BZH für den im anhängenden Planausschnitt mit rotem Pfeil gekennzeichneten Punkt auf der Speicherstraße nennen?</p> <p>Außerdem ist für uns nicht verständlich, ob die im Teilbereich 2 eingezeichneten Baufenster - hier insbesondere die im Anhang grün gekennzeichneten Linien - bedeuten, dass auf diesen Linien auf jeden Fall neu gebaut werden darf, egal ob Umbau des Altbestandes oder Neubau nach Abriss und egal in welcher Höhe, solange die max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen von 9,5 und 12,75 m nicht überschritten werden. Auch in dieser Frage wären wir für eine klare und verständliche Antwort sehr dankbar.</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurden nachrichtlich die durch vermessenen Höhenkoten in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zur Visualisierung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wurden Systemskizzen der Speicherstraße 5, 9 und 11 angefertigt und der Begründung beigefügt, die die bestehende und künftig zulässige Höhenabwicklung zeigt. Zur weiteren Erläuterung werden der Begründung eine Geländeabwicklung mit Bestand und künftiger Planung sowie ein Plan mit den bestehenden Trauf- und Firsthöhen beigefügt.</p> <p>Die Höhe in dem im Anhang gekennzeichneten Bereich beträgt 246,87 m ü.NN.</p> <p>Die eingezeichneten Baugrenzen bedeuten, dass auf diesen Linien neu gebaut werden darf, egal ob Umbau des Altbestandes oder Neubau nach Abriss und egal in welcher Höhe, solange die max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen von 9,5 und 12,75 m und die Grundflächenzahl nicht überschritten werden.</p>

	<p>Anhang</p> 	
<p>Bürger 3 06.12.2018</p>	<p>Sehr gerne nehmen wir das Angebot wahr, Fragen und eigene Vorstellung vorzutragen.</p> <p>Mit einer Neubebauung des Gebietes sind wir durchaus einverstanden. Um den Gebietscharakter zu erhalten, sollte die beabsichtigte Nachverdichtung jedoch tatsächlich behutsam vorgenommen werden. Wir bitten die Bauverwaltung und die Mitglieder des Gemeinderats bei der weiteren Entwicklung des Bebauungsplans die nachfolgenden Punkte bei ihren Entscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Zunächst möchten wir festhalten, dass wir uns über die Reduzierung der Garagenausfahrten vom Grundstück Speicherstraße 5 auf die Speicherstraße sehr freuen, wenngleich wir hier noch immer ein nicht unerhebliches Sicherheitsrisiko sehen. Ebenso erfreulich ist die Reduzierung der bebaubaren Grundfläche des Grundstücks.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>Folgende Fragen und Anregungen möchten wir gerne an Sie richten:</p> <p>1. Aus dem Bebauungsplan ist für uns nicht eindeutig ersichtlich wie hoch die Gebäude im Bereich Speicherstraße 3 -11 genau gebaut werden können, wie hoch also die Trauf- und Firsthöhen, gemessen vom Niveau der Speicherstraße und gemessen vom Niveau der vorhandenen Geländehöhen, max. sein können. Die Angaben und Beschreibungen in den Planungsunterlagen, z. B. die angegebenen Bezugshöhen, sind verwirrend und für Nichtfachleute nicht nachvollziehbar. Wir beantragen deshalb einen Geländeschnitt mit vergleichender, maßstabgetreuer Darstellung der unterschiedlichen Höhenlage der Grundstücke und den max. Gebäudeausprägungen für die Grundstücke im Teilbereich 2 mit Angabe der jeweiligen BZH. Nur so ist es u. E. möglich die tatsächlich zulässigen Gebäudehöhen und Höhenverhältnisse einzuschätzen.</p> <p>2. Außerdem sind die Bemaßungen bei einigen Baufenstern nicht oder nicht vollständig angegeben. Es ist daher nicht ersichtlich wie groß die Baufenster sein sollen. Die fehlenden Maße sollen bitte ergänzt werden.</p> <p>3. Der aktuelle Planungsstand lässt im Teilbereich 2 zu, Grundstück bis auf das Niveau der Speicherstraße abzugraben ohne sie anschließend wieder aufzuschütten. So könnte z. B. in der Speicherstraße 5 ein „Loch“ in den Hügel gegraben werden, mit senkrechten Stützwänden zu den Nachbargrundstücken und Höhenunterschieden von bis zu ca. 4 m. Aussehen könnte das in etwa wie auf der Skizze dargestellt.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Zur Visualisierung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wurden Systemskizzen der Speicherstraße 5, 9 und 11 angefertigt und der Begründung beigelegt, die die bestehende und künftig zulässige Höhenabwicklung zeigt. Zur weiteren Erläuterung werden der Begründung eine Geländeabwicklung mit Bestand und künftiger Planung sowie einen Plan mit den bestehenden Trauf- und Firsthöhen beigelegt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Bezugshöhen wurden nachrichtlich die durch vermessenen Höhenkoten in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Baugrenzen sind in der Planzeichnung so vermaßt, dass Lage und Verlauf der Festsetzungslinien genau bestimmbar sind. Hier von wird nur im Teilbereich 1 abgewichen, da der Bebauungsplan eine enge Baukörperausweisung der eingemessenen Außenwände vornimmt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Bei der Errichtung baulicher Anlagen kann grundsätzlich durch die Baurechtsbehörde verlangt werden, dass gem. § 10 Nr. 2 LBO die Oberfläche des Grundstückes erhalten oder ihre Höhenlage verändert wird, um die Oberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder der Höhe des Nachbargrundstücks anzugleichen. Da es sich hierbei um eine Ermessensfrage handelt, wird folgende Regelung zu Aufschüttungen und Abgrabungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen: „Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbauten Flächen sind nur bis 0,5 m Höhenunterschied gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen im Anschluss an Gebäude sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig, und zwar in einem Umkreis von maximal 4,0 m, gemessen von der Gebäudeaußenwand.“</p>
--	---	---

(Wir weisen darauf hin, dass es sich nicht um eine maßstabgetreue Darstellung handelt, sondern um eine Skizze, die versucht die Verhältnisse in etwa abzubilden.)



Wir sind der Meinung, das wäre ein schwerer Eingriff ins Ortsbild und zudem rücksichtslos den angrenzenden Bewohnern gegenüber.

Wollten Sie da mit Ihren Kindern und Enkeln wohnen?

Daher sollen Festlegungen im Bebauungsplan getroffen werden, die eine ausreichende Aufschüttung festlegen. Idealerweise muss das ursprüngliche Geländeniveau wieder hergestellt werden.

4. Die Baufenster im Teilbereich 2 richten sich, mit Ausnahme von Speicherstraße 5, weitestgehend an dem Gebäudealtbestand aus. Wenn überhaupt kann dort, wo der Altbestand vorläufig bleibt, nur sehr wenig neuer Wohnraum entstehen. Auf einzelnen Grundstücken könnte bei Abriss und Neubau sogar weniger Wohnraum geschaffen werden als aktuell vorhanden, da die Baufenster sich eben am Altbestand orientieren. Bei Abriss und Neubau, müssten nach Auskunft der Bauverwaltung, auch innerhalb der eingezeichneten Baufenster, die üblichen Abstandsflächen eingehalten werden. Da die alten Häuser jedoch grenznah, zum Teil sogar auf der Grenze stehen, könnten bei Neubau nur deutlich kleinere Gebäude entstehen als der aktuelle Gebäudebestand. Wir beantragen daher die Baufenster für die Grundstücke Speicherstraße 3, 7 und 9 wie in den Anlagen eingezeichnet, zu erweitern. Das wäre auch dem Wohnklima und auch dem Ortsbild zuträglich, da so zwischen den Häusern durch die ordnungsgemäßen Abstandsflächen ausreichend Licht und Belüftung geschaffen würden und die

Der Anregung wird teilweise entsprochen:

Wenn keine Bauweise festgesetzt wird, sind grundsätzlich die Abstandsflächen einzuhalten.

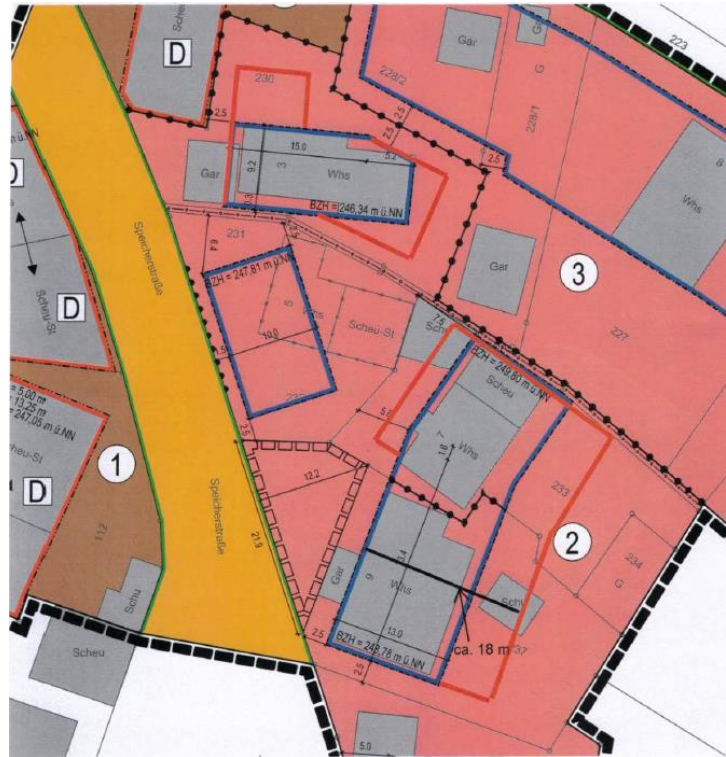
Gemäß § 56 Abs. 2 Nr. 1 LBO sind Abweichungen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 37 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, Teilung von Wohnungen oder Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnisausgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt, zuzulassen.

Einhaltung der Abstandsflächen liegt dann im Ermessen der Baurechtsbehörde.

Zur einheitlichen Regelung wird in der Teilbereichen 2 und 3 die offene Bauweise festgesetzt und die Baufenster entsprechen der Darstellung angepasst.

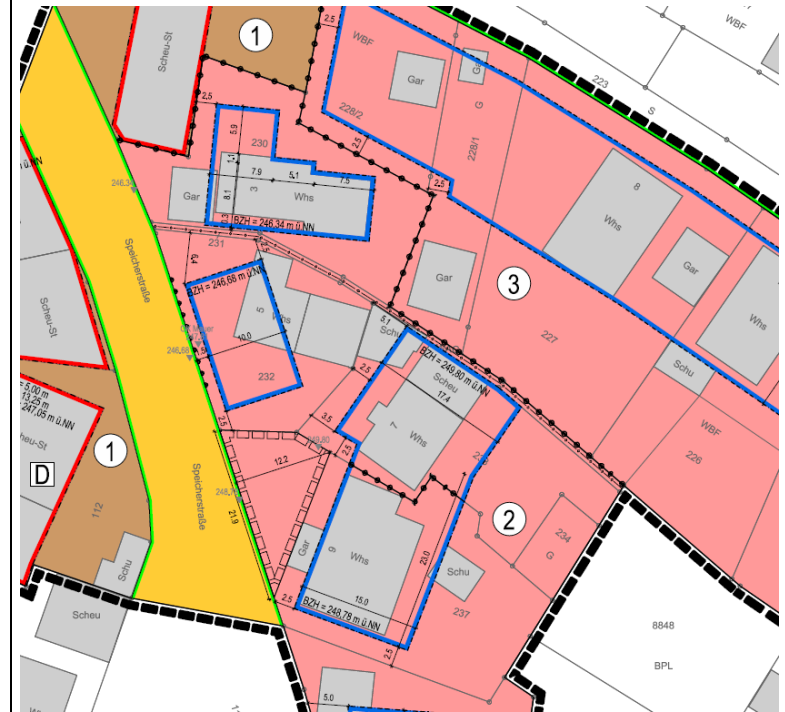
Der Anregung die Baufenster der Grundstücke Speicherstraße 3, 7 und 9 zu erweitern, wird nicht in dem gewünschten Ausmaß

neuen Häuser mit ihren Fronten zur Straße hin außerdem schmaler in Erscheinung treten würden. Auch bei größeren Baufenstern, wie in der Anlage eingezeichnet, wäre sichergestellt, dass in den hinteren Teilflächen der Grundstücke noch ausreichend, zusammenhängende Gartenflächen erhalten bleiben.



5. Wir geben zu bedenken, dass der Bauvorbescheid für den in der Speicherstraße 5 geplanten Neubau aufgehoben wurde, weil sich das Gebäude aufgrund seiner massigen Erscheinung (es würde mit vier Geschossen zur Straße hin in Erscheinung treten) und seiner Höhe nicht in die Umgebung eingefügt hätte. Sollte der Bebauungsplan in seiner jetzigen Form beschlossen werden, würde man die Voraussetzungen dafür schaffen, dass genau das für lange Zeit festgelegt wird. Es könnte auf dem

entsprochen. Durch die gewünschten Erweiterungsoptionen würden unverhältnismäßig große überbaubare Grundstücksflächen entstehen. Aus diesem Grund werden die Baufenster gem. nachfolgender Zeichnung angepasst.



Die Einschätzung wird nicht geteilt: Aufgrund des zeichnerisch festgesetzten Baufenster und der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird gesichert, dass sich das zukünftige Gebäude in umliegenden Bestand einpasst. Die Höhenfestsetzung orientiert sich am Bestand und ermöglicht geringfügige Erweiterungsoptionen für den gesamten Teilbereich 2, welche die Systemschnitte, die der Begründung beigegefügt wurden verdeutlichen. Zur weiteren Erläuterung werden der Begrün-

	<p>Grundstück ein neues, sehr massiges und hohes Gebäude gebaut werden, das sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Rund 1.400 Karlsbader Bürgerinnen und Bürger haben sich mit ihrer Unterschrift auch dagegen ausgesprochen.</p> <p>6. Es muss sichergestellt sein, dass das Hangwasser im Teilbereich 2 weiterhin ungehindert abfließen kann. Daher dürfen keine vertikalen Versiegelungen errichtet werden, wie z.B. meterhohe Stützmauern weil das Gelände z. B. abgegraben wurde. Das sog. „Sonnenbergle“ im Abschnitt der Speicherstraße 3 -9 ist von mehreren wasserführenden Adern durchzogen. Im Bebauungsplan muss klar geregelt werden, wie der Abfluss des Hangwassers gewährleistet wird, damit die oberhalb liegenden Grundstücke auch mittel- und langfristig keinen Schaden nehmen. Auch bei starken und lang anhaltenden Regenfällen muss das Hangwasser ungehindert abfließen können, es dürfen keine Barrieren entstehen, die das Abfließen behindern.</p> <p>7. Für uns gibt es keinen ersichtlichen Grund, warum im Teilbereich 2 die Grundflächenzahl (GRZ) für eine unterirdische Bebauung (z. 8: Kellerräume, Tiefgaragen) von 0,4 auf 0,8 erhöht werden soll. Für den Teilbereich 3 wurde die GRZ dafür von 0,4 auf 0,6 erhöht. Das halten wir auch für den Teilbereich</p>	<p>dung eine Geländeabwicklung mit Bestand und künftiger Planung sowie einen Plan mit den bestehenden Trauf- und Firsthöhen beigefügt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Bezugshöhen wurden nachrichtlich die durch vermessenen Höhenkoten in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich hierzu werden für das gesamte Plangebiet zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Definition eines Vollgeschosses gemäß LBO lautet wie folgt: Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüber liegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen und oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist. Daher können die Gebäude aufgrund der Topographie straßenseitig durchaus eine dreigeschossige Wirkung haben.</p> <p>Kenntnisnahme: Ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Zuge einer Bebauung eines Grundstücks ist dafür Sorge zu tragen, dass das abfließende Niederschlagswasser die benachbarten Grundstücke nicht beeinträchtigt. Allerdings hat der künftige Bauherr im Vorfeld bzw. auch bei und nach der Durchführung von (Bau-)Maßnahmen die erforderliche Sicherungspflicht und steht hier in der Verantwortung bzw. Haftung (auch für später auftretende Schäden, welche durch die Maßnahme verursacht werden).</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Teilbereiche 2 und 3 sind nicht miteinander vergleichbar. Es handelt sich hierbei grundsätzlich unterschiedliche Strukturen. Teilbereich 2 verfügt eher über historisch gewachsene Strukturen hinsichtlich der Grundstückszuschnitte sowie der Stellung</p>
--	--	---

	<p>2 für ausreichend und betragen die GRZ für eine unterirdische Bebauung auch hier auf 0,6 zu begrenzen.</p> <p>8. Warum sind im Grundstück Speicherstraße 5 zwei Flurstücknummern eingetragen (321 und 322)? Handelt es sich hier um ein oder zwei Grundstücke?</p> <p>9. Wir beantragen die Bebauung auf max. 3 Wohneinheiten je Grundstück zu beschränken. Außerdem soll im Bebauungsplan unmissverständlich geregelt werden, dass diese Beschränkung nicht dadurch umgangen werden kann, dass zwei Wohngebäude auf einem Grundstück erstellt werden. Ideal wäre aus unserer Sicht eine Festlegung der maximalen Wohneinheiten bezogen auf die Grundstücksfläche. Vernünftig erscheint uns die Empfehlung aus dem Mokka-Endbericht, die eine Wohneinheit je 220 m² Grundstücksfläche vorsieht. Diese Regelung bitten wir für den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Es muss außerdem geregelt sein, dass auch Gewerbeeinheiten als Wohneinheit angerechnet werden. Es darf nicht sein, dass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten dadurch umgangen wird, dass zusätzliche Gewerbeeinheiten gebaut werden.</p> <p>Eine durchgehende Bebauung mit 4 Wohneinheiten würde zu einer übermäßigen und nicht verträglichen Verdichtung im Bereich dieses Bebauungsplans führen und zu einem überhöhten Verkehrsaufkommen, dem weder die enge, verkehrsberuhigte und schon jetzt oft komplett zugeparkte Speicherstraße noch die schmale und steile Friedhofstraße gewachsen sind. Zudem ist die Speicherstraße, wie im Radwege-Konzept feststellt, ein</p>	<p>der Gebäude auf dem Grundstück. Dahingegen ist Teilbereich 3 städtebaulich geordnet und hat größere Grundstückszuschnitte. Um eine sinnvolle Nachverdichtung mit den notwendigen in Teilbereich 2 zu ermöglichen bleibt eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (notwendige Tiefgaragen und Kellerräume) zulässig.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Darstellung des Katasters entstammt aus dem amtlichen Katasterauszug. Auf dem Grundstück der Speicherstraße 5 sind die Flurstücksnummern 231 und 232. Die Flurstücksnummer 231 bezieht sich auf das Kanalfurstück und wird darstellerisch angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Um dem Ziel der Innenentwicklung nachzukommen, bleibt die Festsetzung von max. 4 Wohneinheiten bestehen. Eine solche Dichte wird für die Ortsmitte der Gemeinde für angemessen erachtet. Eine Reduzierung entspricht weder dem öffentlichen Interesse noch regionalen Vorgaben.</p> <p>Eine Gesetzesgrundlage zur Regelung, dass Gewerbeeinheiten als Wohneinheit angerechnet werden, existiert nicht. Es besteht lediglich die Möglichkeit eines kompletten Ausschlusses von Gewerbebetrieben durch die Art der baulichen Nutzung. Jedoch würde ein Ausschluss von gewerblicher Nutzung die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet bedingen, was faktisch auf dieses Gebiet nicht zutrifft.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit der Speicherstraße bei einer Festlegung von 4 Wohneinheiten je Wohngebäude nicht zu stark belastet wird. Da aktuell für das Plangebiet kein Bebauungsplan vorliegt, wäre durchaus eine höhere Zahl der Wohneinheiten denkbar und somit eine stärkere Belastung der Speicherstraße. Damit der ruhende Verkehr geregelt ist,</p>
--	--	---

	<p>Hauptverkehrsweg für Radfahrer und Fußgänger. Es sollte insbesondere das Wohl schwächerer Verkehrsteilnehmer, wie Kinder, Senioren und Menschen mit Handicap beachtet werden.</p> <p>10. Die Anzahl der Vollgeschosse soll, wie in anderen aktuellen Bebauungsplänen (z. B. Rathausplatz Spielberg) auf 2 Vollgeschosse beschränkt werden. In den umliegenden Baugebieten sind ebenfalls max. 2 Vollgeschosse (von einzelnen „Bausünden“ wie z.B. dem sog. Rosengarten abgesehen) zu finden, in angrenzenden überplanten Gebieten sogar max. 2 zulässig. Der Grünwinkel sollte sich auch zukünftig ins Ortsbild einfügen.</p> <p>11 . Zudem ist für die drei denkmalgeschützten Gebäude im Teilbereich 1 zu beachten, dass für diese Gebäude ein Umgebungsschutz gilt, die direkte Umgebung also nicht wesentlich verändert werden darf. Die historische Bebauung muss hier ausreichend berücksichtigt werden und es muss verhindert werden, dass dieser Bereich des alten Ortskerns komplett umgekrempelt wird.</p> <p>12. Sind Befreiungen von der Beschränkung auf die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Werte (z.B. Anzahl der</p>	<p>wurde in den örtlichen Bauvorschriften die gemäß LBO vorgeschriebene Zahl der Stellplätze auf 1,5 je Wohneinheit erhöht. Diese Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Die Ausgestaltung eines verkehrssicheren, öffentlichen Verkehrsraums ist nicht Aufgabe eines Bebauungsplans.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Bauplanungsrechtlich werden im gesamten Plangebiet 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Definition eines Vollgeschosses gemäß LBO lautet wie folgt: Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und - von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen - mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen und oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist. Die nebenstehende Anregung bezieht sich allerdings auf die äußere Wirkung der Neubebauung. Trotz der im planungsrechtlichen Sinne festgesetzten Zweigeschossigkeit (+ Dach) entsteht zusammen mit dem Sockelgeschoss die Wirkung einer dreigeschossigen Bebauung. Dies wird allerdings im örtlichen Zusammenhang und mit Blick auf die topografische Situation des Grundstücks (EG steckt weitgehend im Erdreich) als vertretbar erachtet.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Nachbarschaft zur historischen Bebauung wird angemessen berücksichtigt.</p> <p>Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann im Einzelfall gem. § 31 Abs. 2 befreit werden, wenn die Durchführung des</p>
--	--	---

	<p>Wohneinheiten) möglich? Wenn ja, für welche Fälle und wie weit können diese dann überschritten werden?</p> <p>Für eine zeitnahe, klare und verständliche Beantwortung unserer Fragen sind wir dankbar. Bitte lassen Sie uns Ihre Antwort schriftlich zukommen. Bei Unklarheiten bezüglich unserer Anliegen und Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.</p>	<p>Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Eine Befreiung liegt im Ermessen der Gemeinde und der Baurechtsbehörde.</p> <p>Eine Rückmeldung zur abgegebenen Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Mitteilungen nach Satzungsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB).</p>
--	---	--

Karlsruhe, den 10.07.2019

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten